

# 第145号

NPO法人建築Gメンの会  
〒142-0052  
東京都品川区東中延1-4-17-202  
発行責任者：理事長大川照夫  
TEL 03-6426-1350  
FAX 03-6426-1351  
E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp  
Homepage URL  
<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>



- 2014年度 第4回研修会報告……………1
- 新任建築Gメンの紹介……………4
- 誰も言わない、教えてくれない マンションの裏事情⑦……………4
- 事務局からのお知らせ……………6



総会風景

## ◆2014年度 第4回研修会報告

文責  
一時限目：事務局長 中山良夫  
二時限目：常任理事 原田久義

去る4月4日(土) 品川区立総合区民会館(きゅりあん)において、2014年度第4回研修会が開催されました。その内容の概要を報告します。

### ■1時限目

「マンション大規模修繕工事コンサルタント」

講師 桑原秀朗(当会常任理事)  
講師 中山良夫(当会事務局長)

近年、平成14年の「建物の区分所有等に関する法律」改正をはじめとして、マンションに関連する法律が幾つか制定され、ガイドライン等が国土交通省より公表されました。建築Gメンがマンションの大規模修繕工事等に関わったり、様々なコンサルタント業務を行う上で、これらを理解しておく必要があります。最初に、講師より、以下の法令、ガイドライン等について解説がありました。

1. マンション関係法令
- ①建物の区分所有等に関する法律(通称…区分所有法)
- ②マンションの管理の適正化の推進に関する法律(通称…マンション管理適正化法)
- ③マンションの建替え等の円滑化等に関する法律(通称…マンション建替え円滑化法)

④マンションの管理の適正化に関する指針(国交省告示第1288号)

2. マンションに関する指針・ガイドライン・マニュアル等

①マンション標準管理委託契約書及び同コメント(国土交通省)

②マンション標準管理規約及びコメント(国土交通省)

③改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル(国土交通省)

④マンション管理標準指針及び同コメント(国土交通省)

⑤長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン同コメント(国土交通省)

⑥マンションの修繕積立金に関するガイドライン(国土交通省)

⑦長期修繕計画・計画修繕ガイドブック(東京都住宅局)

3. マンション関係業界団体

①公益財団法人マンション管理センター

②一般社団法人マンション管理業協会

次に、講師より、マンション管理の仕組み、マンションの維持管理・計画修繕・修繕周期・大規模修繕工事の考え方、マンション大規模修繕工事の流れ、について解説がありました。

- 1. 理事会及び修繕委員会に出席・大規模修繕工事に関するレクチャー(コンサルタント)
- 2. 調査診断
- 3. 基本方針決定
- 4. 施工業者選定(見積要項書作成、見積依頼、業者選定)
- 5. 総会出席
- 6. 工事請負契約書類チェック
- 7. 工事中検査・理事会出席
- 8. 竣工図書チェック



## ■2時限目 「スウェーデン式サウンディング試験の注意点」

講師 大川照夫(当会理事長)  
講師 原田久義(当会常任理事)

土木業界・建築業界での地盤調査(地盤の固さ)は、N値(エヌ値)を基本としています。N値とは、標準貫入試験によって求められる地盤の強度等を求める試験結果(数値)です。具体的に言えば『質量63・5十(プラスマイナス)0.5kgのドライブハンマー(モンケン)を76十1cm自由落下させて、ポリングロッド頭部に取り付けたノッキングブロックを打撃し、ポリングロッド先端に取り付けた標準貫入試験用サンプレーを地盤に30cm打ち込むのに要する打撃回数』です。標準貫入試験は1m毎に30cmの範囲の調査を行い、貫入した30cmのデータを1.0m毎に表現して残りの70cmは調査していません。このため小規模建築物の基礎底が1.0m以下であることから標準貫入試験は地表面の浅い範

囲を連続して調査するには不向きでした。ここで紹介する「スウェーデン式サウンディング試験(SWS試験)」は、地表面より25cm毎に連続して調査します。また、標準貫入試験より調査費用が安価です。このことから小規模建築物の地盤調査にSWS試験が採用されるようになりました。

SWS試験は、1917年頃、スウェーデン国有鉄道不良路盤の試験方法として採用され、その後スカンディナヴィア諸国で普及しました。日本では、1954年頃に建設省が河川堤防の地盤調査として導入しました。1976年にはJIS規格に制定され、2001年に平成13年国土交通省告示1113号「地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力を求めるための地盤調査の方法並びにその結果に基づき地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力を求める方法を定める件」が発されたことで、住宅建築の際の地盤調査に多く用いられるようになりました。

### 一緒に活動しませんか！

●会員の種類	●年会費
正会員	----- 24,000円
消費者正会員	----- 12,000円
一般会員	----- 6,000円
団体一般会員	----- 48,000円

※ご入会の際は入会申込書が必要です。  
事務局までご連絡ください。



### 会員の種類：

正会員、消費者正会員、一般会員、団体一般会員の4種あります。「義務と権利」、「会費」が異なります。

#### ▽正会員

「正会員」は、会の中核を担う存在で、総会の議決権を持ち、会の目的達成のために必要な活動をし、会の運営に携わるものとします。相談等の業務への対応は消費者正会員を除く「正会員」である必要があります。

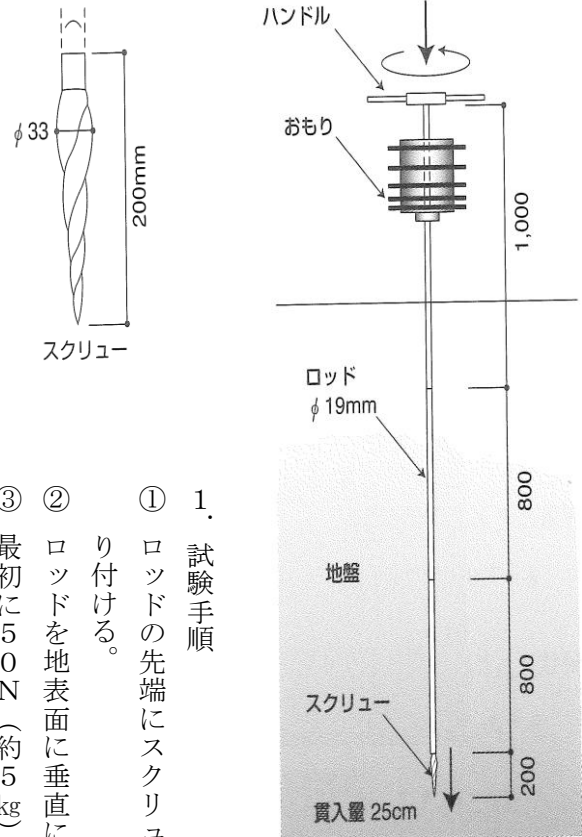
#### ▽一般会員

「一般会員」は「正会員」に比べ賛助会員としての性格を帯びています。もちろん積極的な参加もできますが、イベント参加や情報提供だけで良いという方向けのものです。会社など団体に登録される場合は「団体一般会員」となりますが、会社の責任者が別途正会員になる必要があります。また、団体一般会員であることを宣伝したり、名刺等に表記できません。

スウェーデン式サウンディング試験(SWS試験)の概要



試験風景



- ⑥ 25 cm当たりの半回転数を貫入(半回転)を1回とカウント。
- ⑤ 1.0 kNでも貫入しない場合、おもりを載せたまま、25 cm貫入するまでハンドルを回転させ、半回転数を測定する。180度(半回転)を1回とカウント。
- ④ 貫入(自沈)しない場合は、貫入するまで150 N、250 N、500 N、750 N、1000 N(約100 kg)と順次載荷(Wsw)する。最大1000 N(1.0 kN)までとする。
- ③ 最初に50 N(約5 kg)の荷重を載荷し、貫入(自沈)するかどうか確かめる。
- ② ロッドを地表面に垂直に立てる。
- ① ロッドの先端にスクリューを取り付ける。

1. 試験手順

- ⑦ 上記作業を貫入不可となるまで繰り返す。
- ⑥ 量1.0 m当たりの半回転数(Nsw)に換算する。
- ⑤ 土質・粘性土、砂質土を調査時目視で判断
- ④ 荷重(Wsw)・載荷用クランプに乗せたおもり
- ③ 1.0 m当たりの半回転数(Nsw)・25 cm当たりの半回転数から換算
- ② 地下水位・ロッドを引き抜いた後のスクリュー(直径33 mmφ)の測定孔を利用し、孔が土で目詰まりしていない限り、メジャ

2. 試験データの読み取り

- ① N値との関係
- ② 粘性土  $N \parallel 3 \times Wsw (kN) + 0.050 Nsw$
- ③ 一軸圧縮強さ  $qu \parallel 45 \times Wsw (kN) + 0.75 Nsw (kN/m^2)$
- ④ 各指標と試験データとの関係
- ⑤ 砂質土  $N \parallel 2 \times Wsw (kN) + 0.067 Nsw$
- ⑥ 粘性土  $N \parallel 3 \times Wsw (kN) + 0.050 Nsw$
- ⑦ 一軸圧縮強さ  $qu \parallel 45 \times Wsw (kN) + 0.75 Nsw (kN/m^2)$

3. 各指標と試験データとの関係

- ① N値との関係
- ② 粘性土  $N \parallel 3 \times Wsw (kN) + 0.050 Nsw$
- ③ 一軸圧縮強さ  $qu \parallel 45 \times Wsw (kN) + 0.75 Nsw (kN/m^2)$
- ④ 各指標と試験データとの関係
- ⑤ 砂質土  $N \parallel 2 \times Wsw (kN) + 0.067 Nsw$
- ⑥ 粘性土  $N \parallel 3 \times Wsw (kN) + 0.050 Nsw$
- ⑦ 一軸圧縮強さ  $qu \parallel 45 \times Wsw (kN) + 0.75 Nsw (kN/m^2)$

③ 地盤の長期許容支持力  $qa$  との関係  
 $qa \parallel 30 + 0.6 Nsw (kN/m^2)$  平成13年国土交通省告示第1113号

試験手順の③④⑤においては荷重(Wsw)を50 Nより順次載荷して1000 N(約100 kg)まで載荷する。それでも自沈しないとき初めてスクリューを回転させて回転数(Nsw)を計測します。各指標と試験データとの関係③を見ると「 $qa \parallel 30 + 0.6 Nsw$ 」とありますが1 kN以下で自沈する層があるとその式はそのままは採用できません。すなわち長期許容支持力が30 kN/m<sup>2</sup>以下の地盤では安易にSWS試験結果を採用できなくなってしまうのです。

「小規模建築物基礎設計指針」日本建築学会」に、調査方法および調査結果に対する留意点として①自沈荷重Wswの信頼性、②スクリューの摩擦、③操作方法の違い、④測定深度、⑤Nswの限界値、⑥地層境界におけるNswが挙げられています。地盤調査には各種の調査方法がありますがいずれにしても地

中深く目視できない場所です。そのため事前に建設地の地層を調査し、建築物の規模、地業(基礎支持方法)等を考慮して地盤調査方法を選択されることを願います。

### 新任建築Gメン紹介

第14回建築Gメン認証試験が行われ、新たに1名の方が合格となりました。新建築Gメンとなられた千葉県黒田誠さんを紹介させていただきます。



この度、建築Gメンの認証をいただきました、黒田です。

私はこれまで、建設会社、建築行政、大手不動産会社そして建築設計

事務所において、もっぱら法的関連の仕事をしてきました。

ですから、直接的な工事そのものを見ることは不慣れな部分があります。ですが、「本来どうあるべきか!」或いは、「どうあったらいいのか!」等の事象については、多少なりとも理解しているつもりであります。

建築Gメンの会は、「欠陥建築をなくそう!」との主旨のもと、会員の方たちの日々の努力によって設立後十数年も継続・活動されている専門家集団です。

このような会に入会させていただき、そして、建築Gメンの一員として第一歩を踏み出させていただくことは、不安もありますが身の引き締まる思いでいっぱいです。

今後は、会が開催する研修会や本紙「楔」等を参考にさせていただき、更なる知識の吸収と実践を行い、建築Gメンの会を通し欠陥に悩む方たちの一助になれるよう頑張つて行こうと思っておりますので、今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

### 誰も言わない、教えてくれない マンションの裏事情⑦ (その他の不可抗力)

文責 常任理事・建築Gメン  
佐藤賢典

日本人は特に物事を性善説で考える民族のようです。しかし、それを逆手に取る者、また万人が「間違」と判断するであろう考えも、悪意はなく独自の思想のもと、我が道を貫く者もいます。

平成17年、「耐震偽装事件」で建築界の歴史に消えることのない「名」を残した姉齒秀次元一級建築士を思い起こすと、画像で見ると限り無表情で、悪意らしきものは感じられず、単に「誤った思想」の持ち主と思えました。「大きな地震は滅多に起きない」だから構造部材を小さくし、鉄筋も少なくする。法を犯してもコストカットするのが「善」という、彼独自の思想は、どうやら裁判の段階になっても「有資格者としての自覚、あるべき姿」には程遠かったようです。しかし、あの頃は設計偽装を見抜けない背景もありまし

た。建築確認申請を提出したところ、理由を言わず、単に「こちら(役所)に来て」との電話を受け、「ご指示」のままに出向くと応接室に通され、小声で「これを教えて」とのこと。構造設計業務は専門性が高く、特異な業種ですので仕方ないかもしれませんが、設計の裏まで知るプロでも、相手には「絶対的権限」がありますので、笑顔で丁寧に仕事を教えた上、頭を下げ「ハンコを頂戴する」。特に田舎ではこのような対応を迫られた構造設計者は筆者だけではないと思います。今は制度が変わり、そのようなことはなくなりましたが、彼が携わったマンションなどの建物は100棟近くあると聞きました。

彼が設計したマンションでは、ほとんどが臨時総会を開催、第三者による設計見直しや建て替えについて話し合われたことでしょう。しかし、実際に建て替えられたマンションは少ないようです。カタチばかりの建て替え議決ならば簡単、ほぼ100%に近い区分所有者が「建て替え賛成」に気持ちを向けたことでしょう。ところが、建て替えは区分所有

法により5分の4議決という極めて高いハードルがあります。5分の4区分所有者がローンを抱えたまま、1千万円や2千万円などという追加融資が受けられるのでしょうか? 「殺人マンション」などと呼ばれながら八方塞がりとなり、人生設計を狂わされた方も多いと思います。

集会や総会の席で、「いつも管理会社寄りの意見を述べる区分所有者がいる」、「採決の際に最後部の席から大きな声で「異議無し!」などと会場内に物言わせぬ雰囲気を作られてしまう」という話を聞いたことがあります。調べてみると、その方は当初の販売会社と深い利害関係にあり、また、管理会社は販売会社の系列会社。それだけの状況証拠で疑うべきではありませんが、本シリーズは裏話が主目的なので実例を挙げます。

筆者知人所有のマンションにおいて、ある切っ掛けで管理会社に不信感を抱いた有志が調査したところ、説明できない金の流れが複数発覚、臨時総会を招集して管理会社との契約を解除、自主管理としまし

た。その後の調査の中で追跡できた10年以上、管理費、修繕積立金の入金確認ができない区分所有者が複数いることも発覚、それらは元・土地所有者とその関係者、地元では名士と呼ばれる方々です。何れも日本の病院やホテルなどには使用されない部屋番号もしくは環境条件が悪い(機械室周辺など)部屋の区分所有者で、当初から賃貸されていたそうです。

多くのマンションでは管理費、修繕積立金が集金代行会社に引き落とされていると思いますが、当該マンションには複数の集金代行会社が参入していることも分かりました。1つのマンションに集金代行会社が複数存在というのは不可解です。さらに調査を進めると、これらの区分所有者はマンション新築と同時に土地を購入、自宅を新築しているそうです。偶然にしてはあまりにも不可解な現実が重なっています。何れもマンションに関しては素人で、当該マンションは大手が分譲した言わば「ブランドマンション」であることから、一連の不可思議な実態にデベロッパーの関与を疑うの

も自然に思えます。仮にそうならば、このマンションだけが特異なケースなのでしようか? 知人曰く、「思い起こすと、彼らはいつも管理会社寄り、露骨だった」と言います。数年前、あるテレビ番組で「大規模修繕の時期になって通帳を見たらか残高がない」、「いつ頃無くなったのか分からない」、「疑わしい元役員は既に転居、行方知れず」という類の話を取り上げていました。前記とは別の筆者知人のマンションでも「1千万単位の金の行方が分からないらしい」とのこと。

1人の役員が1年以上前から資産を家族などに移し、それと同時に管理組合の金にも手を付けた様子。気付いた時、本人は既に破産宣告を受けていました。法的措置を取るにも総会議決問題が絡み、経費に見合った実利があるのか? 現在、「法律家を交え検討中」とのことです。このようなことが簡単に出来てしまう背景ですが、多くの管理組合は法人格ではなく、任意団体です。総会議案書に残高証明などが添付されていると思いますが、管理費会計や修繕積立金の銀行口座名義は

「〇×マンション管理組合 理事長 佐藤太郎」など、区分所有者個人名となっていることが多いと思います。その通帳は誰が所持しているのでしょうか? 誰が印鑑を持っているのでしょうか? 区分所有者全員がこの事実を把握していますか? 出納の利便性を考え、管理会社に通帳と印鑑を預けている管理組合も多いと思いますが、管理会社が通帳を持ったまま倒産することだってあります。

管理会社の中には「通帳は預からない」というところもありますが、それでは役員(素人)の負担が増えますので出納管理の専任者などが必要ではないでしょうか。それでも根本的危険性は付きまといましよう。大きな数字が表示された通帳と印鑑を同時に預ければ、心がトキメキ、これまでの人生、家族、社会で得てきた信頼と残りの人生を天秤に掛ける不心得者もきつと居ることでしょうナァ。

このシリーズの冒頭(楔138号)で、マンションは「雑多な人々の集合体」という意味合いのことを述べました。どのような人間が同じ屋根の

欠陥住宅・欠陥建築で悩む人を救い、住宅検査の技術向上を目指すNPO建築Gメンの会

下に居るか分かりません。一般社会では理解されない方が居住していることもあり。また、どのような使われ方をしているのかも分かりません。さらに経年と共に賃貸や競売などにより使用形態が変わることもあり。詐欺グループの事務所、反社会的勢力が正体を隠して入居する事もあり。善良な区分所有者にとつては自らの意に反し、資産価値を下げられてしまうことも想定されます。賃貸ならば引越してしまえば関わる必要がなくなり。ローンを抱えていては身動きが取れません。人を信じることは重要ですが、色々な不可抗力に身を委ねるしかないのも「共同所有財産」の現実、博打的な要素がある事も踏まえ購入し、役員でなくとも、個々の区分所有者が日々の管理に目を光らせ、コミュニケーションを図ることが大切に思えます。

### 事務局からのお知らせ

#### □業務完了後アンケートから

事務局では、調査業務完了後にご依頼いただいた方へアンケートのご協力をお願いしています。ご回答を頂いた中から一部をご紹介いたします。

マンションの雨漏りによりエレベーターが運転できなくなったことに対する調査をご依頼の方からのご回答。

その節は色々お世話になりました。時間がかりましたが、ようやく今日から改良工事にとりかかることになりました。

請負者は基本的に自らの仕事の非を認めないので、第三者の立場にあるプロの目は必須だと思えます。設計者も資格は持っていますが、実務経験が乏しく力量もピンキリであるが、ユーザーにはその中身が見えないという問題があります。



### 編集後記

昨日、箱根山や浅間山・蔵王などの火山活動の活発化や度々起こる東日本震災の余震。また、川崎市の簡易宿泊所の火災など災害は何時起こるか分かりません。そこで、こういった災害時にも大切な役割を果たすのが「道路」です。

建物の新築・改築を行う際にその敷地は道路に接していなくてはなりません。また、その道路も4m以上の幅員が必要な場合が大半です。前面道路が4m未満の道路いわゆる建築基準法第42条第2項道路(みなし道路)等の場合は、建築計画時に既存道路の中心線よりそれぞれ2m後退したところが敷地の道路境界線となり、建築主はこの事を理解した上で建築設計を行い確認申請書を審査機関に提出し、確認済証を得ます。これを基に施工を行い自身の建物を完成させます。

しかし、街中には我々専門家が見て、明らかに道路境界線をセトバックして申請し、建築した敷地のはずなのに、建築以前の道路境界部分まで含めて駐車場にしたり、倉庫を設置したり、旧境界で塀を作ったり

した場所を見かけます。恐らくこの人たちは「元々自分の土地なのだから」といった言い訳を正当化してこういった行為をしているのだと推測できます。しかし、申請どおりにセトバックして地域に寄与している人もたくさんいます。この不合理はなんとかならないものでしょうか。今、法律は性悪説を基に改正されている感があります。こういった行為が続くかぎり致し方無いのかもしれないが、残念でなりません。(H・K)



### 会の活動にご協力ください!

●会員の種類	●年会費
正会員	----- 24,000円
消費者正会員	----- 12,000円
一般会員	----- 6,000円
団体一般会員	----- 48,000円

※ご入会の際は入会申込書が必要です。事務局までご連絡ください。

